



---

**2024\_CBS\_10296 OMV\_2024078080 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning + bouwen van een wintertuin - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Maarten D'Hollander - Eva-Maria Cools met als contactadres Achterstraat 48, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024078080) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning + bouwen van een wintertuin
- Adres: Achterstraat 48, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 823N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
17 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

### **1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT**

#### **Bestaande toestand**

##### Omgeving

Het perceel ligt langs de Achterstraat in de wijk 'Rozenbroek' in Sint-Amandsberg .  
De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen  
overwegend 2 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.  
Het bouwperceel is gelegen net naast de buurtparking 'Achterstraat'.

##### Morfologie bouwperceel

Afmetingen perceel: Oppervlakte +/-327 m<sup>2</sup>, straatbreedte: 8,22 m.

Type bebouwing: Rijbebouwing.

Functie van het pand: Eengezinswoning.

Volume hoofdgebouw: 2 bouwlagen met zadeldak, diepte: 10,74 m.

Volume aangebouwde gelijkvloerse bijgebouwen: Maximale bouwdiepte aan de rechterzijde  
van 16,67 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).

Buitenruimte: Oppervlakte +/- 144 m<sup>2</sup>, waarvan +/-20,2 m<sup>2</sup> verhard.

Tuinberging/garage: Oppervlakte 60,6 m<sup>2</sup>, tegen de achterste perceelsgrens.

#### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

##### Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie.

##### Aanpassingen bouwvolumes, gevels, indeling en scheidingmuren

###### Volume en gevels:

\* Hoofdgebouw: Het dak wordt gesloopt en vervangen door een nieuw geïsoleerde zadeldak met ongeveer hetzelfde profiel als het bestaande dak. De nokhoogte verhoogt met 0,25 m. In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw voorzien (hoogte 2,45 m; breedte 2,92 m) tegen de linker zijperceelsgrens. Verder worden vooraan en achteraan dakvlakramen en zonnepanelen geplaatst.

Als dakmateriaal wordt antracietzink gebruikt.

In de voorgevel worden de raam- en deuropeningen gewijzigd, de rode gevelsteen wordt verwijderd en vervangen door isolatie en witte sierbepleistering, waarvan 6 cm voor de rooilijn reikt. De achtergevel behoudt zijn gevelopeningen en worden eveneens geïsoleerd en bekleed met witte pleister. Ook de rechter zijgevel wordt geïsoleerd en bekleed met gevelleien in dambordpatroon die de perceelsgrens met 15 cm overschrijdt.

\* Bijgebouwen: Links blijft het bestaande volume behouden in de achtergevel wordt een raamopening gewijzigd. De gevel wordt geïsoleerd en bekleed met witte pleister. Rechts van het bijgebouw wordt een wintertuin opgericht (oppervlakte 19,56 m<sup>2</sup>), in staalconstructie met glazen dak en gevels. Het dak is licht hellend, met laagste punt tegen het bijgebouw meet 3,46 m en het hoogste punt rechts meet 3,76 m boven het trottoir, dit dak reikt

tot op een afstand van 20 cm tot 40 cm van de rechter scheidingsmuur. De tussenruimte wordt opgevuld met een plat dak dat ongeveer even hoog is als de bestaande scheidingsmuur.

Indeling:

De gelijkvloerse bouwlaag: De indeling van het hoofdgebouw en bijgebouw worden niet gewijzigd. Enkel de geveltuin wordt overbouwd met een wintertuin.

De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping: Geen aanpassingen. Wel extra dakvlakramen op de 2<sup>e</sup> verdieping en op de dakverdieping wordt een tussenmuur afgebroken. De zolder wordt ingericht als hobby en ontspanningsruimte, met extra daglicht via de nieuwe dakuitbouw en dakvlakramen.

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil):

De profielen van volgende scheidingsmuren wijzigen:

RECHTS:

- Ter hoogte van het hoofdgebouw wordt het dak met maximaal 0,25 m verhoogd.
- De rechter zijgevel krijgt een isolatie en gevelbekleding die perceelsgrens met 0,15 m aan de zijde van de buurtparking.

LINKS:

- Tussen een bouwdiepte van 7,01 m en 8,91 m wordt de muur verhoogd van 0cm naar 1,93 m in functie van de dakuitbouw op een hoogte van 12,37 m.

Aanpassingen buitenruimte / verharding / tuinberging

Geen aanpassingen aan de buitenruimte, garage en oppervlakte van de verharding, enkel wordt de bestaande verharding overbouwd met een wintertuin.

Verder wordt een wadi in de tuin voorzien.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er worden binnen de woning geen rioleringswerken voorzien.

Er is geen septische put. De bestaande hemelwaterput blijft behouden (inhoud niet gekend).

De wintertuin zal afwateren naar de tuin, hier wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd, de gegeven hierover ontbreken.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

\* Op 05/09/2019 werd een aktename afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (OMV\_2019102756)

\* Op 25/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe veranda + de regularisatie van de sloop van de bestaande veranda en het verlagen van de scheidingsmuur. (OMV\_2021125993)

Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 12/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van woningen en gebouwen. (1973 SA 208)

\* Op 20/02/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van een eengezinswoning. ((1981/005 SA) 1981/23)

- \* Op 30/04/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van 4 eengezinswoningen. ((1981/041 SA) 1981/377)
- \* Op 07/09/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de woning en bijbouwen van een garage. ((1981/107 SA) 1981/1125)
- \* Op 13/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een parking. (2013/60194)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM, goedgekeurd op 17 oktober 1989, met de bestemming: zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

**Het ontwerp wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, voor wat betreft volgende punten:**

#### **1/ Afmetingen van de dakuitbouw:**

Volgens het BPA mag de dakuitbouw maximaal 2/3 van de gevelbreedte innemen, de uitbouw moet minstens 0,60 m achter de gevelvlak opgericht worden, de hoogte mag maximaal 1,50 m meten en de afstand tot de zijperceelsgrenzen dient minstens 0,80 m te bedragen. Het ontwerp voorziet een uitbouw die 46% van de gevelbreedte inneemt, de bouwhoogte meet 2,45 m en de inplanting reikt tot tegen de linker zijperceelsgrens.

#### **2/ Bouwhoogte van de wintertuin:**

Het BPA voorziet voor gelijkvloerse bijgebouw een bouwhoogte tussen 2,70 m en 3,20 m. Het ontwerp voorziet een licht hellend dak met een maximale hoogte van 3,86 m. De strook platte dak (rechts) heeft een hoogte van 2,56 m boven het trottoirpeil, dus minder dan 2,70 m.

#### **3/ De dakmaterialen:**

Het BPA voorziet dat dakmaterialen bestaan uit kunst- of natuurleien, pannen of gelijkaardige materialen. Het ontwerp voorziet een bedekking in antracietzink.

#### **Beoordeling van de afwijkingen:**

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt

afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

### **1/ De afmetingen van de dakuitbouw**

De hogere dakuitbouw sluit aan tegen het hogere dak van de linker buur, waarin ook dakuitbouwen aanwezig zijn. Het feit dat de uitbouw minder dan de helft van de gevelbreedte inneemt en voldoende afstand houdt tot de achtergevel, maakt dat deze bouwuitbouw ondergeschikt blijft aan de dakconstructie en dus niet oogt als een extra bouwlaag. Verder is de constructie ruimtelijk aanvaardbaar ten aanzien van het dak van de linker buur.

### **2/ De bouwhoogte van de tuinberging**

De maximale bouwhoogte van het BPA zijn eerder voorbijgestreefd. Momenteel worden hogere bijgebouwen tot 3,50 m als normaal beschouwd. Het ontwerp overtreft deze maat, maar gelet op de smalle strook plat dak die ertussen ligt, bevindt de maximale bouwhoogte van 3,86 m zich onder het vlak met een hoek van 45° ten opzichte van een bouwhoogte van 3,50 m op de zijperceelsgrens. Op deze wijze valt de bouwhoogte binnen aanvaardbare normen en ondervindt de omgeving geen (bijkomende) hinder door deze bouwhoogte.

### **3/ De materialen van het dak.**

Het dakmateriaal in zink is een volwaardig en esthetische aanvaardbaar gevelmateriaal voor een dak en kan aanvaard worden.

**-> De afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar.**

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

***Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.***

##### **Artikel 2.17 Scheidingsmuren:**

***De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.***

*Het ontwerp voorziet een plat glazen dak tegen de rechter perceelsgrens, dat volgens het achtergevelplan even hoog is als de scheidingsmuur. Dit is niet aanvaardbaar, onder meer omwille van de hamelwaterafloop die dan niet via het eigen perceel zou gebeuren.*

***Het hoogteverschil van 20 cm wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd en dit dient te gebeuren zonder dat de rechter scheidingsmuur wordt opgehoogd.***

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

*Zie waterparagraaf.*

### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

*Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening. (zie beoordeling onder omgeving)*

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- **Korte beschrijving nieuwe dakoppervlakten en verhardingen**
  - \* Oppervlakte bestaande daken woning: 114,2 m<sup>2</sup> + bestaande garage: 60,6 m<sup>2</sup>.
  - Het hemelwater loopt voor beide gebouwen af naar de bestaande hemelwaterput.
  - \* Oppervlakte nieuwe wintertuin: 19,6 m<sup>2</sup>, de bouwheer voorziet een afwatering naar de tuin.
- **Hemelwaterput** De woning geschikt over een hemelwaterput en deze blijft behouden.  
De verharde oppervlakte die momenteel afwatert naar de tuin wordt overdekt tot een wintertuin. De afwatering gebeurt opnieuw nog steeds naar de tuin.  
-> Het ontwerp voldoet aan de vereisten.

- **VERHARDING**  
-> Geen extra verharding. Het ontwerp voldoet aan de vereisten.
- **Infiltratievoorziening**  
Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, namelijk 327 m<sup>2</sup>. Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.  
De afwaterde oppervlakte die in rekening wordt gebracht is 58,68 m<sup>2</sup>.  
Deze infiltratievoorziening (wadi) is voorzien in het ontwerp, er werden echter geen gegevens meegedeeld met betrekking tot de infiltratievoorziening.  
  
**Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd voor de infiltratievoorziening (wadi):**  
-> De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening.  
-> Minimale afmetingen:  
a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 4,69 m<sup>2</sup> (8% van m<sup>2</sup>)  
b) Vereiste buffervolume van 1.936 L (33L/m<sup>2</sup> X m<sup>2</sup>)
- **BUFFERVOORZIENING**  
De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.  
-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.
- **Bodem**  
-> Er worden geen bodemwerken voorzien.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag - **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** - de watertoets doorstaat.

#### **6. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

#### **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 augustus 2024 tot en met 26 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

De burens van de gebouwen achter de huisnr. 60 verzoeken de bouwheer om voor de geplande verbouwingen in overleg te gaan met hen inzake uitvoeringsdetails, waterdichting ter hoogte van de scheidingsgrens.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

Dit betreffen vermoedelijk de gebouwen in het binnengebied. Het betreft een verzoek aan de bouwheer. De nota bevat geen specifieke bezwaren, bijgevolg kan de stad Gent hierover geen beoordeling maken.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### **Programma**

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

#### **Bouvvolumes en scheidingsmuren**

\* Het nieuwe dak van het hoofdgebouw reikt slechts 0,25 m hoger dan de bestaande nok en is lager dan de nok van het enige aanpalende hoofdgebouw (links).

De dakuitbouw sluit voldoende aan op het hogere dak van de linker buur, welke zelf over dakuitbouwen beschikt. De dakuitbouw heeft afmetingen die maken dat de dakuitbouw ondergeschikt blijft aan de totale dakconstructie en kan bijgevolg als een aanvaardbare dakuitbouw worden beschouwd.

\* De gelijkvloerse wintertuin (veranda) heeft een diepte van 15,75 m en reikt niet dieper dan de bestaande bijgebouw en links en is conform met de toegelaten bouwdiepte volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Qua bouwhoogte is deze constructie eerder hoog, maar door voldoende afstand te houden tot de rechter zijperceelsgrens wordt de impact op de omgeving beperkter en aanvaardbaar.

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor 1) het oprichten van het nieuwe dak, 2) de dakuitbouw en 3) het plaatsen van de isolatie worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen.

Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren. Bijgevolg kan de bouwhoogte aanvaard worden.

-> Het ontworpen bouwvolume kan aanvaard worden.

#### **Gevels**



Het isoleren van de voor- en achtergevel en het dak geeft een positief effect op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning.

**De bouwplaats ligt in een smalle straat met een voetpad van slechts 1,30 m breed. Dit resulteert in volgende bijzondere voorwaarden voor het isoleren van de voorgevel.**

\* Gelijkvloers: Ongunstig advies voor het aanbrengen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn op het gelijkvloers. Dit omwille van het voetpad dat na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed moet blijven (dit is hier niet het geval, er blijft slechts ± 1,14 m over).

\* Verdiepingen: Volgens het huidige toetsingskader kan er dus enkel op de verdiepingen vanaf een hoogte van 2,2 m boven het voetpad uitspringende gevelisolatie met een maximum dikte van 6 cm (isolatie inclusief afwerking) worden toegestaan.

\* Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

\* Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m<sup>2</sup>K/W.

Rechter zijgevel: Gunstig advies voor de uitsprong die 15 cm voorbij de rechter zijgevel reikt, op een publieke parking.

Gezien hier geen rooilijn en trottoir aanwezig zijn, zodat er geen negatieve impact ontstaat op het voetgangersverkeer en er geen negatieve impact is op de mogelijkheden van het parkeren of de groenaanleg van het buurtpark, kan deze geveluitsprong van maximaal 15 cm aanvaard worden.

#### Binnenindeling

Door de open binnenindeling van de dagleefruimten heeft de inrichting van de wintertuin (met glazen gevels) geen negatieve impact op deze bestaande woonkwaliteit binnen de woning. De zolderverdieping wordt een meer bruikbaar door het voorzien van de dakuitbouw.

## **CONCLUSIE**

---

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

#### **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024078080\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning + bouwen van een wintertuin aan Maarten D'Hollander - Eva-Maria Cools gelegen te Achterstraat 48, 9040 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Bouwhoogte plat dak wintertuin**

Het hoogteverschil van 20 cm tussen het platte dak en de scheidingsmuur moet worden uitgevoerd zoals beschreven onder artikel 2.17 van het algemeen bouwreglement. Dit dient te gebeuren zonder dat de rechter scheidingsmuur wordt opgehoogd, dus door het verlagen van het dak.

#### **Riolering - Infiltratievoorziening (wadi)**

De regenwaterafvoer (RWA) van het nieuwe wintertuin mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening (wadi).

Minimale afmetingen :

- a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 4,69 m<sup>2</sup> (8% van m<sup>2</sup>).
- b) Vereiste buffervolume van 1.936 L (33L/m<sup>2</sup> X m<sup>2</sup>).

#### **Openbaar domein**

##### **Gevelisolatie**

De bouwplaats ligt in een smalle straat met een voetpad van slechts 1,30 m diep, dit geeft beperkingen aan de mogelijkheden voor het isoleren van de **voorgevel**.

\* **Gelijkvloers: Ongunstig advies voor het aanbrengen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn op het gelijkvloers. Dit omwille van het voetpad dat na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,20 m breed moet blijven (dit is hier niet het geval, er blijft slechts ± 1,14 m over).**

\* **Verdiepingen: Volgens het huidige toetsingskader kan er dus enkel op de verdiepingen vanaf een hoogte van 2,20 m boven het voetpad uitspringende gevelisolatie met een**

**maximum dikte van 6 cm (isolatie inclusief afwerking) worden toegestaan.**

**\* Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m<sup>2</sup>K/W.**

**\* Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.**

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

#### **Inname openbaar domein**

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Vraag om contact opnemen met de aanpalende eigenaar**

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de stad een nota ontvangen waarin een aanpalende eigenaar van een gebouw in het binnengebied vraagt om voor de geplande verbouwingen in overleg te gaan met hen. Dit met betrekking tot de uitvoeringsdetails en de waterdichting ter hoogte van de scheidingsgrens.

##### **Openbaar domein - Uitvoering van de werken**

- ? Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.
- ? Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.
- ? We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

- ? Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.
- ? Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de [Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen](#). Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.
- ? Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie ([zie bijlage](#)). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.
- ? Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.
- ? De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.
- ? Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar [www.stad.gent](http://www.stad.gent) > typ '[tijdelijke werfzone](#)' in het zoekveld of via deze [link](#).

### **Rookmelder**

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

### **Drinkwaterinstallatie**

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;  
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;  
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;  
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;  
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;  
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

#### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende

beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024\_CBS\_10296 - OMV\_2024078080 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning + bouwen van een wintertuin - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024078080**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_1VW_S_N_4_snode B (MAVA).pdf	3DX+TQkfd5hQ9z3nkhzRtA==
BA_1VW_S_N_3_snode A (totaal A2) (MAVA).pdf	5GkjX8vZzBrmVaLEi6mRiQ==
BA_1VW_S_N_2_snode A (deel B) (MAVA).pdf	hr5T/8Wbsa93wwHKKEh+4w==
BA_1VW_S_N_1_snode A (deel A) (MAVA).pdf	L09U38gGCdFkAiQCW3Ep2g==
BA_1VW_S_B_3_snode A (totaal A2) (MAVA).pdf	zejqZ99QirlvTuBntBbEsw==
BA_1VW_S_B_2_snode A (deel B) (MAVA).pdf	CyhcaWTFg9xPryZ34/jrNQ==
BA_1VW_S_B_1_snode A (deel A) (MAVA).pdf	q6zMpimYLALOWRO5JbHI3A==
BA_1VW_P_N_5_zolder (MAVA).pdf	l4qIZfhngURo9nlgKLwrqw==
BA_1VW_P_N_4_2e verdieping (MAVA).pdf	NoqCFfDst06EDFz9oAqDbA==
BA_1VW_P_N_3_1e verdieping (MAVA).pdf	S+837+sZgBwNvXeqncMqQQ==
BA_1VW_P_N_2_Gelijkvloers (MAVA).pdf	X+n5cy8tw2MqDlclL2Afg==
BA_1VW_P_N_1_FundRiol (MAVA).pdf	SaXJgKQ2gFh+s+n9A6vkiQ==
BA_1VW_P_B_5_zolder (MAVA).pdf	WzZOu9AfF7FaH49JcsCDrg==
BA_1VW_P_B_4_2e verdieping (MAVA).pdf	EGmS7FiwwzvTv3nGxiczJw==



BA_1VW_P_B_3_1e verdieping (MAVA).pdf	68LCugHGNXJzE94qNCfJ0w==
BA_1VW_P_B_2_Gelijkvloers (MAVA).pdf	VW6cR5vfLFQqLIVri2alow==
BA_1VW_P_B_1_FundRiol (MAVA).pdf	ED7TzKEK5NUMh96D+Ix3oA==
BA_1VW_G_N_5_achtergevel (MAVA).pdf	apejBwOufByKbdWiuEKUfQ==
BA_1VW_G_N_4_zijgevel rechts (totaal A2 (MAVA).pdf	+ioGPHss+1dkZ52HqgF1sg==
BA_1VW_G_N_3_zijgevel rechts (deel B) (MAVA).pdf	08H3xm7QQnXtqgFg2ld8AQ==
BA_1VW_G_N_2_zijgevel rechts (deel A) (MAVA).pdf	ku1AVWXvAX9dEv77++AGsw==
BA_1VW_G_N_1_voorgevel (MAVA).pdf	RqoKzqKvbEleV7gy8ycxsw==
BA_1VW_G_B_5_achtergevel (MAVA).pdf	Lheock//SQhcl5O3XTBGvg==
BA_1VW_G_B_4_zijgevel rechts (totaal A2 (MAVA).pdf	+NRF0JMAY6BVal8GbTujjw==
BA_1VW_G_B_3_zijgevel rechts (deel B) (MAVA).pdf	PJtQWsYTFzqLBoECDfz6pw==
BA_1VW_G_B_2_zijgevel rechts (deel A) (MAVA).pdf	z7h9YccQlqeJLTxONQwQNg==
BA_1VW_G_B_1_voorgevel (MAVA).pdf	I01a0JtILKLbHQiKRn2SJg==
BA_1_T_N_1_Terreinprofiel (MAVA).pdf	w1mC9Jz7O2XloLY36D8Zlg==
BA_1_T_B_1_Terreinprofiel (MAVA).pdf	zguKRgLMOD3h6kACANhCgQ==
BA_1_L_B_1_Legende (MAVA).pdf	SmS3X/b1KTQsX/labtfYvQ==
BA_1_I_N_1_Inplanting (MAVA).pdf	XLPOg9JVyAD4kxp32N/eTw==
BA_1_I_B_1_Inplanting (MAVA).pdf	BTsQQ9LJdSHESJLepPkuZQ==

